

ДОГОВОР № КУ\ГП2___
участия в долевом строительстве

г. Екатеринбург

___. ___. ____г.

Общество с ограниченной ответственностью «Золотое Время», в лице Мордвинцевой Елены Владимировны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом «**Многоэтажная жилая застройка в градостроительном комплексе №2 микрорайона 1 жилого района «Южный» г.Каменск-Уральский. Десятиэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями на 1 этаже и в подвале**» и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику объект долевого строительства – жилое помещение - квартиру со строительным № ___ (далее по тексту «**Квартира**»), общей приведенной проектной площадью _____ кв.м. общей проектной площадью _____ кв.м. **Квартира** расположена на ___ этаже, количество комнат: ___, площадь комнат:___, количество лоджий:___, площадь лоджий:___, площадь лоджий с учетом понижающего коэффициента: _____.

Общая приведенная площадь квартиры состоит из суммы общей площади Квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами (для лоджии – 0,5, для балкона – 0,3, для террасы – 0,3, для веранды – 1,0).

1.2. Строящийся дом расположен на земельном участке по адресу: «**Свердловская область, город Каменск-Уральский, в градостроительном комплексе №2 (частично) микрорайона I жилого района «Южный» (участок №2) (кадастровый номер: 66:45:0200233:2570)**». Участок находится в аренде, договор аренды земельного участка №39 от 05 «августа» 2014г., заключен с ОМС "Комитет по управлению имуществом города Каменска-Уральского". Договор зарегистрирован 29 августа 2014г., запись о регистрации 66-66-03/660/2014-192. Разрешение на строительство № RU 66313000-27 от 01.04.2015г., выдано Органом местного самоуправления «Комитет по архитектуре и градостроительству города Каменска-Уральского».

1.3. Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства (квартиру), в соответствии с условиями настоящего договора, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Права требования на получение Квартиры в собственность Участника возникает у него с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате стоимости прав требования за счет собственных средств. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц на Объект долевого строительства (Квартиру) на дату заключения Договора участия в долевом строительстве.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена настоящего договора участия в долевом строительстве рассчитывается как произведение цены единицы общей приведенной площади Квартиры на общую приведенную площадь Квартиры. Цена 1 кв. м. общей приведенной площади Квартиры на момент заключения договора составляет _____ (_____) рублей, без НДС. Цена Квартиры (цена договора) на момент заключения договора составляет _____ (_____). В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

2.2. Цена договора сформирована по проектной общей приведенной площади Квартиры. Общая площадь Квартиры определяется на основании фактических замеров, проведенных при вводе дома в эксплуатацию (по техническому паспорту, выданному БТИ).

Перерасчет цены договора в связи с разницей между проектной общей приведенной площадью и фактической общей приведенной площадью квартиры (по результатам замеров), в том числе возникшей в связи с произведенной Участником перепланировкой квартиры, производится в случае, если разница превышает один квадратный метр. Перерасчет производится на основании письменного заявления Участника или Застройщика в течение 30 дней с даты получения соответствующего заявления, по стоимости 1 кв.м.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. При условии выполнения Участником своих обязательств по финансированию долевого участия на условиях настоящего договора, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить указанный в п. 1.1 настоящего договора жилой дом в срок не позднее **30.09.2017г.** и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать вышеуказанную квартиру Участнику по акту приема-передачи не позднее **31.12.2017г.**

3.1.2. Стороны договорились, что Застройщик имеет право по собственной инициативе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно. При этом какого-либо предварительного согласования и одобрения Участника на это не требуется.

3.1.3. Уведомить Участника в письменной форме о получении разрешения на ввод дома в эксплуатацию и готовности документов (акта приема-передачи квартиры, справки о полной оплате квартиры) по передаче квартиры в течение 30 дней с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию для регистрации Участником права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

3.1.4. Застраховать гражданскую ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры Участнику по договору согласно пп. 2, п. 2 ст.12.1 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

3.2. Участник обязуется:

3.2.1. В сроки, указанные в графике платежей (Приложение №1 к настоящему договору), оплатить стоимость квартиры.

3.2.2. Не производить перепланировку квартиры (менять строительные конструкции) до момента государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру.

3.2.3. В течение 10 рабочих дней с момента письменного уведомления Застройщиком о получении разрешения на ввод дома в эксплуатацию и готовности документов (акта приема-передачи квартиры, справки о полной оплате квартиры), принять квартиру у Застройщика по акту приема-передачи для оформления права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

Участник, обнаруживший недостатки квартиры при её приемке, вправе ссылаться на них в случаях, если в акте были оговорены эти недостатки либо возможность последующего предъявления требования об их устранении.

Участник, принявший квартиру без проверки, лишается права ссылаться на недостатки квартиры, которые могли быть установлены при обычном способе её приемки (явные недостатки).

Все риски утраты, порчи и повреждения помещения, а также расходы по содержанию помещения (в том числе плата за содержание и ремонт помещения, плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плата за коммунальные услуги, плата за электроэнергию) Участник несет в соответствии с действующим законодательством.

3.2.4. После ввода дома в эксплуатацию заключить договор с эксплуатирующей (управляющей) организацией на предоставление коммунальных услуг. Не зависимо от даты заключения договора с эксплуатирующей (управляющей) организацией Участник обязуется оплачивать коммунальные услуги и плату за содержание и ремонт с момента получения Застройщиком разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

3.2.5. Нести полную ответственность за своевременную приемку, заселение и сохранность квартиры, в противном случае возместить Застройщику все понесённые им убытки.

3.2.6. За счёт собственных средств (стоимость справки БТИ, госпошлина за регистрацию прав) зарегистрировать договор и право собственности на квартиру.

3.2.7. Не возражать передать безвозмездно объекты наружных инженерных коммуникаций в муниципальную собственность.

3.2.8. Участник может переуступить свое право по настоящему договору третьим лицам только с письменного согласия Застройщика. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.2.9. Явиться в течение 15 дней с момента подписания договора, для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, обеспечить собственную явку в территориальный орган Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области. В противном случае, при уклонении или отказе от регистрации договора, договор считается незаключенным

4. ФОРС – МАЖОР

4.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием действия

обстоятельств непреодолимой силы. Под непреодолимой силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения договора, которые стороны не могли предвидеть или избежать разумным образом, в частности, под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются стихийные бедствия, массовые беспорядки и другие аналогичные обстоятельства.

5. УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Односторонний отказ Участника от участия в долевом строительстве допускается только по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим договором.

В случае одностороннего отказа Участника от участия в долевом строительстве при отсутствии вины застройщика (п. 1, 1.1 ст.9 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации") возврат денежных средств осуществляется с удержанием штрафной неустойки в сумме 120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей.

Возврат денежных средств осуществляется в следующем порядке:

- в течение 6 (Шести) месяцев со дня поступления заявления от Участника к Застройщику;

- в течение 10 (Десяти) дней по истечении 6 (Шести) месяцев со дня поступления заявления от Участника к Застройщику при отсутствии потенциального нового Участника, готового заключить договор участия в долевом строительстве на Квартиру, обозначенную в п.1.1 настоящего договора.

5.2. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора (п.4 ст.5 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации").

В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора (п.5 ст.5 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации").

При вышеуказанных обстоятельствах Застройщик возвращает денежные средства Участника с удержанием штрафной неустойки в сумме 120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей.

В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора (п.3 ст.9 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации").

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения (п.4 ст.9 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации").

5.3 Досрочное расторжение договора возможно также по соглашению сторон и по иным основаниям с удержанием штрафной неустойки в сумме 120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей.

Возврат денежных средств осуществляется в следующем порядке:

- в течение 6 (Шести) месяцев со дня поступления заявления от Участника к Застройщику;

- в течение 10 (Десяти) дней по истечении 6 (Шести) месяцев со дня поступления заявления от Участника к Застройщику при отсутствии потенциального нового Участника, готового заключить договор участия в долевом строительстве на Квартиру, обозначенную в п.1.1 настоящего договора.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

6.2. Договор считается полностью исполненным Застройщиком с момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры, Участником - с момента уплаты в полном объеме денежных средств и подписания акта приема-передачи квартиры в соответствии с условиями настоящего договора.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Любая договорённость между сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, не предусмотренные настоящим договором, считается действительной, если она подтверждена сторонами в письменной форме в виде дополнительного соглашения, подписанного уполномоченными представителями сторон, прошедшего государственную регистрацию в установленном действующим законодательством порядке. Участник согласен с тем, что сумма экономии (положительная разница между средствами, привлеченными от участника договора долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство) остается у Застройщика без какого-либо согласования на то с Участником, в качестве оплаты услуг застройщика.

7.2. Споры сторон регулируются путем переговоров и обмена письмами, при не согласовании рассматриваются судом.

7.3. В соответствии с условиями настоящего договора гарантийный срок объекта долевого строительства (квартиры) устанавливается в соответствии с ФЗ РФ от 30.12.2004 года №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и составляет пять лет со дня передачи квартиры Участнику.

7.4. В случае изменения паспортных данных, банковских реквизитов и контактных телефонов Участника он обязан уведомить об этом Застройщика в письменном виде в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента такого изменения. В противном случае Застройщик не несет ответственности за последствия, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением Участником данной обязанности.

7.5. Участник дает Застройщику согласие на осуществление всех действий (операций) с персональными данными Участника, полученными при заключении и исполнении настоящего Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу в случаях, предусмотренных действующим законодательством, блокирование, уничтожение. Застройщик вправе обрабатывать персональные данные Участника посредством включения их в списки и внесения в электронные базы данных Участника долевого строительства. Персональные данные Участника предоставляются в целях исполнения настоящего договора, а также в целях информирования о других продуктах и услугах Застройщика. Согласие предоставляется с момента подписания Участником настоящего Договора на весь срок его действия без оформления дополнительных документов.

7.6. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участникам долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) «Многоэтажная жилая застройка в градостроительном комплексе №2 микрорайона 1 жилого района «Южный» г.Каменск-Уральский. Десятиэтажный 243-квартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями на 1 этаже и в подвале» по адресу: «Свердловская область, город Каменск-Уральский, в градостроительном комплексе №2 (частично) микрорайона I жилого района «Южный» (участок №2)», наряду с залогом, обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участникам долевого строительства по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании.

7.7. Настоящий договор пронумерован на каждой странице, каждый лист договора скреплен подписями и печатями сторон. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из сторон и один для регистрирующего органа.

7.8. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение №1 – Проектная характеристика квартиры. Уровень отделки. График финансирования строительства.

- Приложение №2 – Предварительный план квартиры.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

8.1. В случае изменения, указанных в пп.8.2, 8.3 реквизитов, стороны обязуются незамедлительно в письменном виде уведомить об этом друг друга. Каждая из сторон несет все риски, связанные с не уведомлением, либо ненадлежащим уведомлением об изменении другой стороны.

8.2. Застройщик:

ООО «Золотое Время»

Юр.адрес: 620062, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул. Первомайская, д.76, кв.67;

Фактический адрес: 620062, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Гагарина, дом № 30А, оф.215

ИНН/КПП 6670391470/667001001 ОГРН: 1126670036954

Р/с 40702810938030007537 в ФИЛИАЛ "ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК", к/с 3010181010000000964, БИК 046577964

_____ Е.В. Мордвинцева

8.3.Участник:

_____ Паспорт гражданина РФ _____, выдан: _____ г., код подразделения: ____ - ____

Регистрация: _____

Контактный телефон: _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору № КУ\ГП2___ участка в долевом
строительстве от __.__.____г.

Общие сведения о жилом помещении (Квартире)

1. **Наименование многоквартирного дома: Многоэтажная жилая застройка в градостроительном комплексе №2 микрорайона 1 жилого района «Южный» г.Каменск-Уральский. Десятиэтажный 243-квартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями на 1 этаже и в подвале.**
2. **строительный номер квартиры – __, этаж – __, количество комнат – __, общая приведенная площадь – _____ кв.м. ***
3. **Основные характеристики многоквартирного дома: вид – многоквартирный жилой дом, назначение - жилое, этажность – 10 этажей, общая площадь здания – 17 833,24 кв.м., материал наружных стен - газоблок, утеплитель и облицовочный кирпич, материал поэтажных перекрытий - железобетон, класс энергоэффективности здания – «С», сейсмостойкость - соответствует требованиям норм по ГОСТ 17536.1-90 к сейсмическим нагрузкам в 6 баллов по шкале MSK-64, стены внутренние – железобетон/газоблок;**
4. **окна – пластиковые белого цвета, лоджии – остекление,**
5. **двери входная в квартиру и межкомнатные – отечественные деревянные,**
6. **полы в комнатах, гостиных, прихожих, кухнях – линолеум; пол в санузлах - керамическая плитка**
7. **отделка потолков – водоэмульсионная окраска, побелка,**
8. **отделка стен гостиных, комнат и кухни – обои отечественного производства; отделка стен санузлов и ванных – покраска,**
9. **сантехническое оборудование, слаботочные системы – в соответствии с проектной документацией по строительству многоквартирного дома, утвержденной и согласованной с соответствующими органами государственной власти и местного самоуправления согласно действующему законодательству РФ.**
Производится установка ванны, унитаза, раковины, раковины на кухне, электрического полотенцесушителя, розеток и выключателей.
Система отопления - вертикальная двухтрубная с верхней разводкой и накладными счетчиками-распределителями INDIV-5 производства "Данфосс" для поквартирного учета тепла (счетчики-распределители устанавливаются Участником самостоятельно).
10. **Коммуникации: электроснабжение, холодное водоснабжение, отопление и канализация: централизованные. Горячее водоснабжение осуществляется от установленных в квартирах электрических водонагревателей.**
11. **Установка электро-(газо)плит – не предусмотрена, в стоимость квартиры не включена.**

График финансирования строительства

№ п/п	Часть стоимости квартиры, подлежащая оплате	Срок внесения
1	_____ руб.	_____
2	_____ руб.	_____

Застройщик	Участник
ООО «Золотое Время» _____(Е.В. Мордвинцева)	 _____(_____)

* Общая приведенная площадь квартиры состоит из суммы общей площади Квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами (для лоджии – 0,5, для балкона – 0,3, для террасы – 0,3, для веранды – 1,0).

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к договору № КУ\ГП2___ участия в долевом
строительстве от __.__.____г.

План помещения (Квартиры)

Застройщик	Участник
ООО «Золотое Время» _____ (Е.В. Мордвинцева)	_____ _____ (_____)